

Ejendomsselskabet af 1. januar 1985 ApS

Toldbodgade 13

6520 Toftlund

CVR-nr. 87 69 09 11

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2024

Niels Erik Mikkelsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	6
Balance pr. 31. december 2023	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet af 1. januar 1985 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Toftlund, den 28. maj 2024

Direktion

Niels Erik Mikkelsen
direktør

Bent Jørgen Clausen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1. januar 1985 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. januar 1985 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Toftlund, den 28. maj 2024

Tønder Revision

godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 14 28 07

Jan Callesen
registreret revisor
mne15969

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 1. januar 1985 ApS Toldbodgade 13 6520 Toftlund
	CVR-nr.: 87 69 09 11
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Hjemsted: Tønder
Direktion	Niels Erik Mikkelsen, direktør Bent Jørgen Clausen, direktør
Revisor	Tønder Revision godkendt revisionsaktieselskab Brundtlandparken 5 6520 Toftlund

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af at drive udlejning af fast ejendom og investering i fast ejendomme og værdipapirer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		2.143.348	894.588
Personaleomkostninger	1	-757.633	-706.559
Resultat før af- og nedskrivninger		1.385.715	188.029
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-6.467
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.385.715	181.562
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-4.107.934	-144.286
Resultat før finansielle poster		-2.722.219	37.276
Finansielle indtægter	3	2.525.475	1.328.501
Finansielle omkostninger	4	-16.765	-24.411
Resultat før skat		-213.509	1.341.366
Skat af årets resultat		98.268	-295.100
Årets resultat		-115.241	1.046.266
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	500.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		-3.204.188	-1.193.834
Overført resultat		3.088.947	1.740.100
		-115.241	1.046.266

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		37.800.000	41.450.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	<u>37.800.000</u>	<u>41.450.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>37.800.000</u>	<u>41.450.000</u>
Andre tilgodehavender		24.493	0
Selskabsskat		0	24.420
Tilgodehavender		<u>24.493</u>	<u>24.420</u>
Værdipapirer		9.028.800	6.874.460
Værdipapirer		<u>9.028.800</u>	<u>6.874.460</u>
Likvide beholdninger		<u>3.105.168</u>	<u>2.978.920</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>12.158.461</u>	<u>9.877.800</u>
Aktiver i alt		<u>49.958.461</u>	<u>51.327.800</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		7.042.373	10.246.561
Overført resultat		39.438.865	36.349.917
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	500.000
Egenkapital		<u>46.681.238</u>	<u>47.296.478</u>
Hensættelse til udskudt skat		1.979.606	2.890.290
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.979.606</u>	<u>2.890.290</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.137	51.140
Selskabsskat		150.747	0
Anden gæld		104.249	160.721
Deposita		978.484	929.171
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.297.617</u>	<u>1.141.032</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.297.617</u>	<u>1.141.032</u>
Passiver i alt		<u>49.958.461</u>	<u>51.327.800</u>
Oplysning om dagsværdi	2		

Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	200.000	10.246.561	36.349.918	500.000	47.296.479
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-3.204.188	0	0	-3.204.188
Årets resultat	0	0	3.088.947	0	3.088.947
Egenkapital 31. december 2023	200.000	7.042.373	39.438.865	0	46.681.238

Noter

	2023 DKK	2022 DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	710.221	661.304
Pensioner	31.728	26.906
Andre omkostninger til social sikring	10.084	9.249
Andre personaleomkostninger	5.600	9.100
	<u>757.633</u>	<u>706.559</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>3</u>	<u>2</u>
2 Oplysning om dagsværdi Investerings ejendomme		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-4.107.934</u>	<u>-144.286</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>37.800.000</u>	<u>41.450.000</u>
Værdipapirer		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>2.154.340</u>	<u>1.205.840</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>9.028.800</u>	<u>6.874.460</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>2.525.475</u>	<u>1.328.501</u>
	<u>2.525.475</u>	<u>1.328.501</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	660	24.411
Rentetillæg selskabsskat	<u>16.105</u>	<u>0</u>
	<u>16.765</u>	<u>24.411</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme optages til dagsværdi efter en beregning baseret på et afkastkrav på gennemsnitlig 7-8% p.a.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. januar 1985 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter. Lejeindtægter indregnes når retten til lejen er indtruffet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet ** - **, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på **% korrigeret for risikotillæg.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 vurderet af det uafhængige valuarfirma .

Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.